

Gemeinde Steinburg

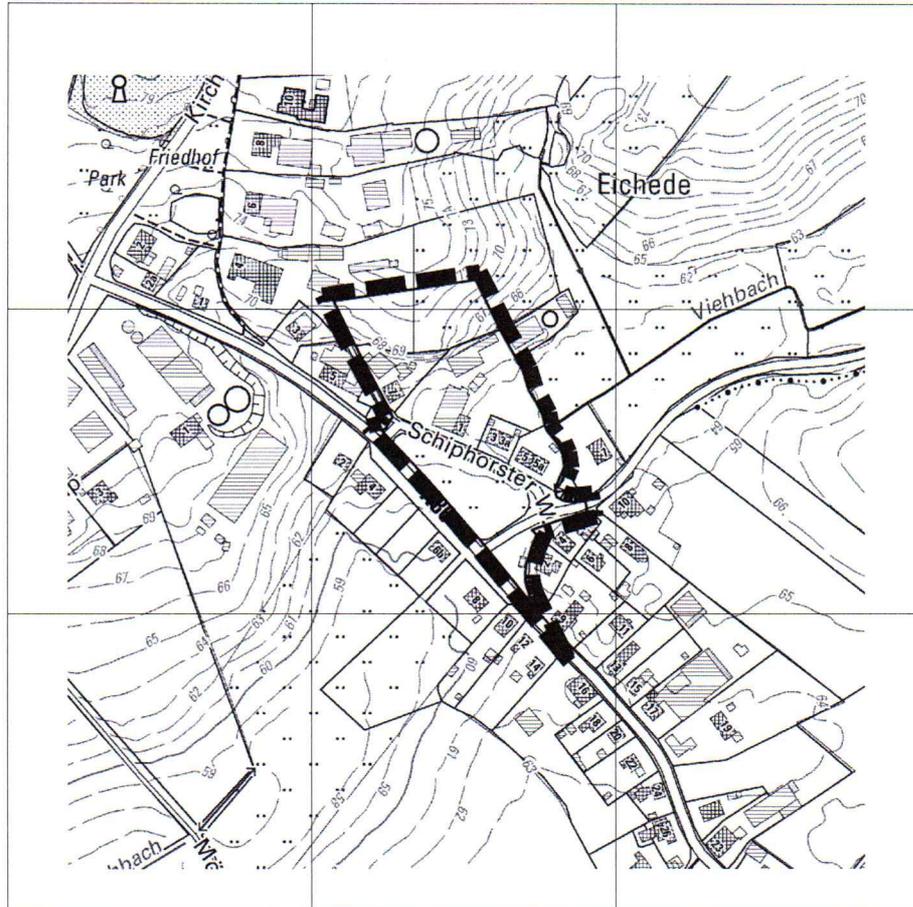
Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 22

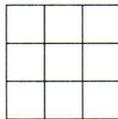
Gebiet: Ortsteil Eichede, östlich der Möllner Straße und nördlich des Schiphorster Weges

Begründung

Planstand: 2 . Satzungsausfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

1.	Planungsgrundlagen	3
1.1.	Planungsanlass und Planungsziele	3
1.2.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
1.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	6
1.4.	Plangebiet.....	6
2.	Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung	7
3.	Alternative Planungsüberlegungen	7
4.	Planinhalt	8
4.1.	Städtebau	8
4.2.	Verkehrliche Erschließung	9
4.3.	Immissionen.....	9
4.4.	Altlasten.....	10
4.5.	Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung	10
5.	Ver- und Entsorgung.....	11
6.	Wasserwirtschaft	12
7.	Kosten.....	13
8.	Naturschutz und Landschaftspflege	13
9.	Archäologie.....	16
10.	Billigung der Begründung	17

1. Planungsgrundlagen

1.1. Planungsanlass und Planungsziele

In Steinburg besteht ein Bedarf an neuen Wohnbaugrundstücken. Die Gemeinde möchte dieser Nachfrage gerecht werden und beabsichtigt dafür mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbauvorhaben. Durch die Planung sollen insgesamt 3 Grundstücke für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 erfolgt in einem Gebiet nach § 34 BauGB. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, wird nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB genannten Schutzgüter. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind. Der Plan wird daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt.

1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben

Der **Landesentwicklungsplan** (Fortschreibung 2021) ordnet die Gemeinde Steinburg dem Ordnungsraum um Hamburg zu und weist den Ortsteil Mollhagen als ländlichen Zentralort aus. Der nördliche Teil des Gemeindegebietes liegt innerhalb des 10-km Umkreises um das Oberzentrum Bad Oldesloe. Westlich grenzt der 10 km-Umkreis des Mittelzentrum im Verdichtungsraum Ahrensburg an. In den Ordnungsräumen ist unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschafts- und Arbeitsentwicklung anzustreben. Die Anbindungen an die nationalen und internationalen Waren- und Verkehrsströme sollen dabei sichergestellt werden und Gewerbe- und Industrieflächen sollen ausreichend vorhanden sein. Als ordnende Strukturelemente werden die zentralen Orte, Siedlungsachsen und regionale Grünzüge gesehen, die als Funktions- und Ausgleichsräume erhalten bleiben sollen. Die Gemeinde Steinburg ist als Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung gekennzeichnet. Diese Gebiete sollen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Funktionen durch den Ausbau von Einrichtungen für die landschaftsgebundene Naherholung weiter erschlossen werden. Der wohnbauliche Entwicklungsrahmen besagt, dass Gemeinden, die dem Ordnungsraum zugeordnet werden, im Zeitraum 2021 bis 2036 bezogen auf ihren Wohnungsbestand am 31. Dezember 2020 neue Wohnungen im Umfang von 15 % gebaut werden dürfen. Der Wohnungsbestand der Gemeinde Steinburg betrug am 31. Dezember 2020 1.300 Wohnungen, wodurch sich ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen bis zum Jahre 2036 von 195 Wohnungen ergibt.

Auf die flächenmäßige Ausdehnung und die bauliche Dichte der drei Ortsteile bezogen ergibt sich in etwa folgende Aufteilung: Mollhagen 2/5, Eichede 2/5, Sprenge 1/5. Auf die Wohnungsanzahl bezogen wären das für Mollhagen etwa 520 Whg., für Eichede 520 Whg., für Sprenge 260 Whg.

Abzüglich einer Baufertigstellung im Jahr 2021 ergibt sich danach, bei 15% Wachstumsspielraum, ein verfügbarer Rahmen für den Ortsteil Eichede von etwa 77 Wohnungen bis zum Jahr 2036.

Mit Umsetzung des zurzeit ebenfalls im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplans Nr. 19, 2. Änderung der Gemeinde Steinburg werden auf drei möglichen Grundstücken insgesamt 15 Wohnungen zusätzlich ermöglicht. Mit Umsetzung der vorliegenden Planung lassen sich auf drei Grundstücken südlich des Schiphorster Wegs jeweils 2 neue Wohnungen und als Nachverdichtung nördlich des Schiphorster Wegs max. zwei neue Wohnungen realisieren. Somit kann festgestellt werden, dass mit derzeit 23 neuen Wohnungen, auch kumulativ mit den derzeit in Aufstellung befindlichen Bauleitplänen der Gemeinde Steinburg, der wohnbauliche Entwicklungsrahmen für den Ortsteil Eichede nicht überschritten wird.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) und Teilaufstellung Planungsraum III - Windenergie (2021) liegt Steinburg als Gemeinde ebenfalls im Ordnungsraum um Hamburg außerhalb der Siedlungsachsen. Der südliche Gemeindebereich, etwa südlich und auch östlich der Ortslage Sprenge, ist als Regionaler Grünzug abgebildet. Kleinere Bereiche südlich von Steinrade und nordöstlich von Sprenge sind als Gebiete „mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Etwa 1 km westlich der Ortslage Eichede beginnt ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz, es liegt allerdings zu etwa 70% auf Lasbekener Gemeindegebiet im Nordwesten. Textlich werden die Entwicklungsziele des Landesraumordnungsplanes wiedergegeben. Der Ortsteil Mollhagen wird aufgrund seiner guten Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen erwähnt, dies soll bei weiteren gemeindlichen Entwicklungen berücksichtigt werden.

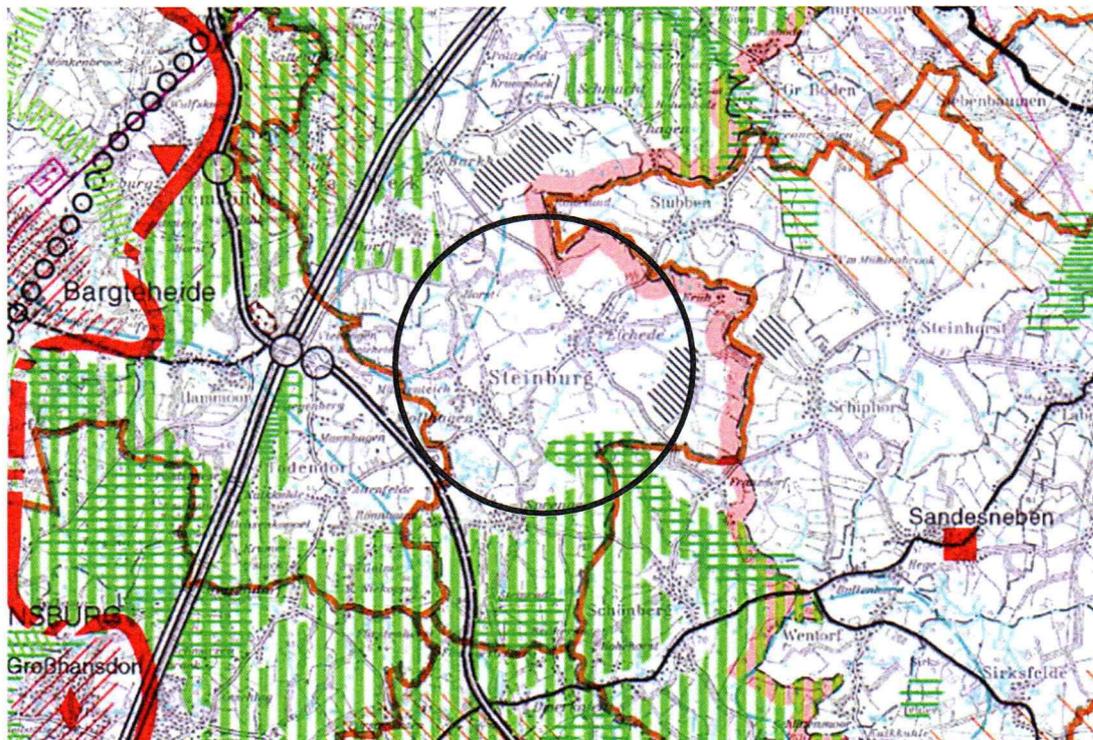


Abb.1: Ausschnitt aus dem Regionalplan (1998)

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (Mai 1999) werden überregionale Rahmenaussagen getroffen. Die Gemeinde liegt demnach in einem Raum für eine überwiegend naturverträgliche Nutzung. Ziel ist es, diese Räume zu sichern und zu entwickeln, Natur und Ressourcen sollen durch eine überwiegend naturverträgliche Nutzung geschützt werden. Die Schwerpunkte werden dabei thematisch gesetzt. Fast das gesamte Gemeindegebiet gehört zu einem Bereich mit „besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum“.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum III (2020) stellt große Teile des Landschaftsraumes der Gemeinde Steinburg als Landschaftsschutzgebiet gemäß § 26 Abs. 1 BNatSchG i. V. m § 15 LNatSchG dar. Der Süden des Gemeindegebietes gilt als Gebiet mit besonderer Erholungsfunktion. Im Westen der Gemeinde Steinburg liegt eine Waldfläche >5 ha gemäß ALKIS 2019, teilweise liegt diese Fläche innerhalb des Geotops OS 017 Forst Steinburg. Der Nordwesten des Gemeindegebietes befindet sich innerhalb eines Trinkwassergewinnungsgebietes. Steinburg liegt innerhalb einer Verbundachse die Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebietes- und Biotopverbundsystems kennzeichnet. Östlich des Ortsteils Mollhagen ist klimasensitiver Boden vorzufinden.

Der **Landschaftsplan** (1999) der Gemeinde Steinburg stellt für den nördlichen Teil des Geltungsbereichs mesophiles Grünland dar. Angrenzend daran befindet sich ein Knick/Wallhecke welcher nach § 15b LNatSchG geschützt ist. Ein Knick/Wallhecke verläuft ebenfalls anteilig entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Ein markanter Einzelbaum liegt westlich innerhalb des Geltungsbereiches. Im Osten grenzt ein geschütztes Biotop direkt an den Geltungsbereich an. Es handelt sich hierbei um ein Binsen- und Seggenreiches Feuchtgrünland. Der Landschaftsplan übernimmt die Darstellung des Bestandes für die Entwicklungskarte und formuliert keine weiteren Entwicklungsziele für den Geltungsbereich.

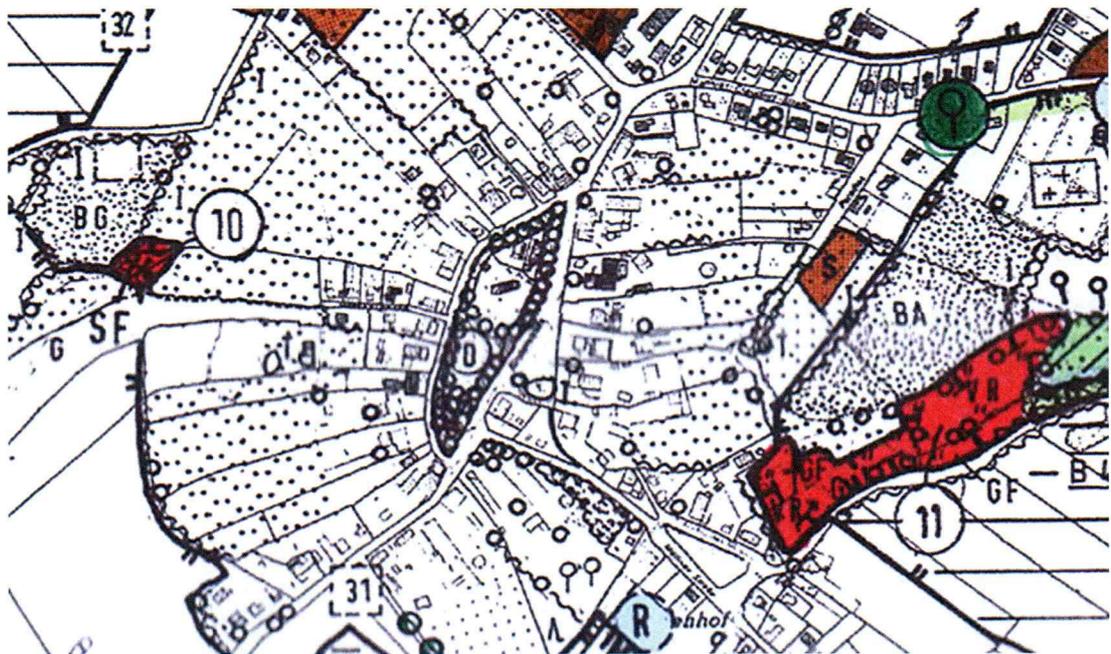


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Steinburg, maßstablos

1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Gemeinde Steinburg gilt der genehmigte Flächennutzungsplan (2011). Das Plangebiet ist dort bereits als Mischgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan wird nach § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

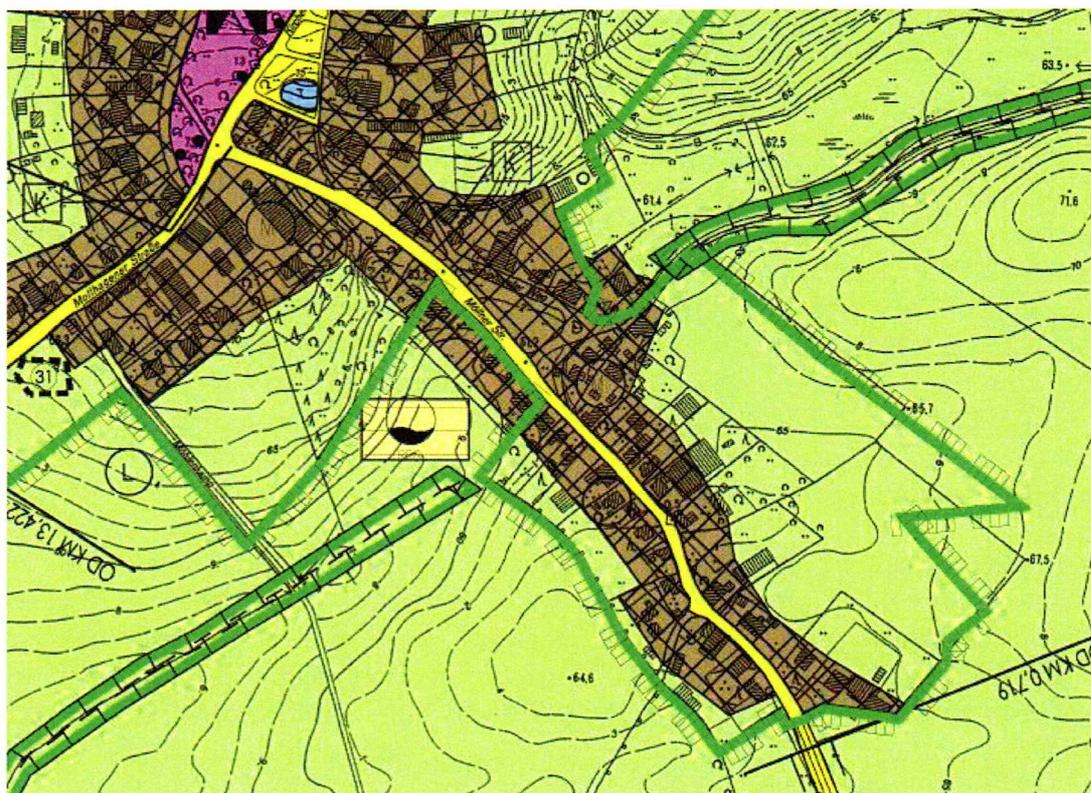


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Steinburg, maßstabslos

1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb baulich geprägter Bereiche in der Gemeinde Steinburg im Ortsteil Eichede. Im Norden grenzt vorhandene Wohnbebauung sowie Grünlandflächen an den Geltungsbereich. Im Osten grenzen ebenfalls Siedlungsstrukturen sowie landwirtschaftliche Flächen an. Den südlichen Rahmen bilden ebenfalls vorhandene Wohngebäude. Die Möllner Straße formt den westlichen Rahmen des Plangebietes. Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 1,6 ha. Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

Im Norden:	Teilungslinie durch Flurstück (Flst.) 27/3.
Im Osten:	Teilungslinie durch die Flst. 27/3 und 59, westliche Grenze der Flst. 4/2 und 1, nördliche Grenze Flst. 33, Teilungslinie Flst. 34/2.
Im Süden:	Nördliche Grenze Flst. 30, westliche Grenze Flst. 29.
Im Westen:	Östliche Straßenbegrenzungslinie der Möllner Str., südliche Grenze Flst. 46, Teilungslinie durch Flst. 34/2, westliche Grenze Flst. 29, Teilungslinie durch Flst. 27/3.

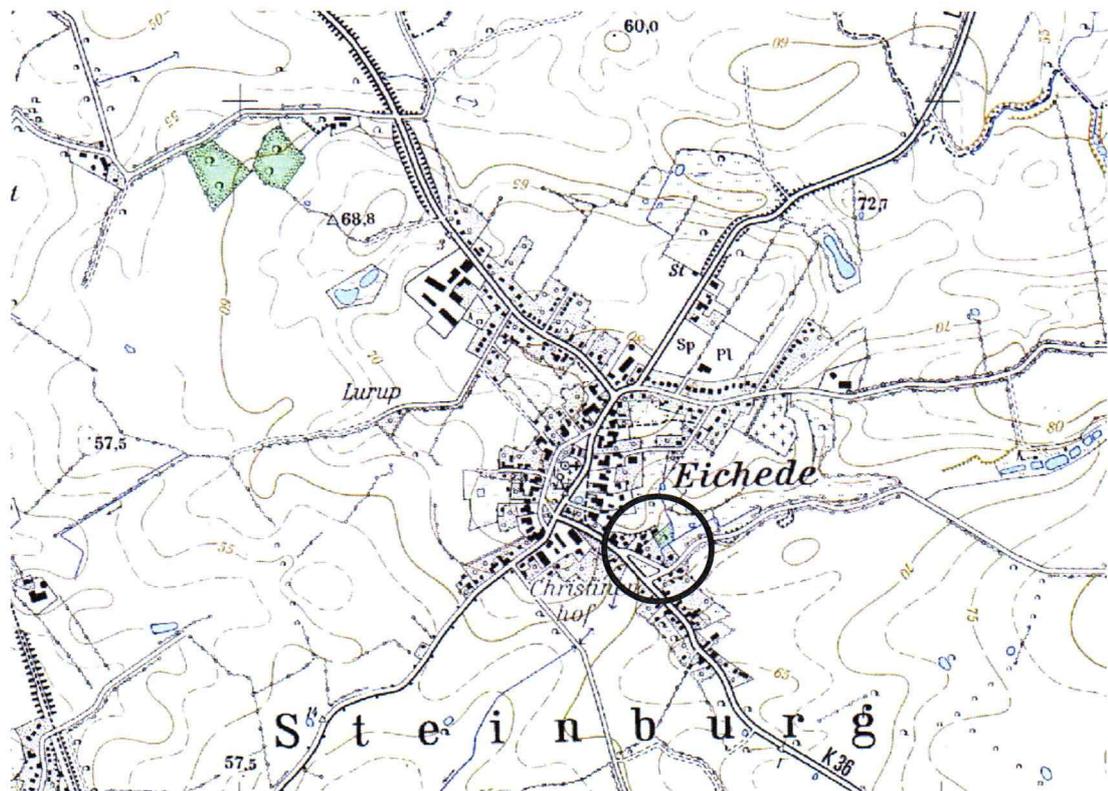


Abb. 4: Lage des Plangebiets in der Gemeinde Steinburg

2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Steinburg sieht für einen Teilbereich die Ausweisung einer Fläche für Wohnbebauung vor. Ziel der Planung ist es, in Teilen eine dem Ortsbild entsprechende Nachverdichtung zu ermöglichen sowie die bestehenden dörflichen Siedlungsstrukturen sicherzustellen. Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes. Auf dem Grundstück Schafskoppel, in zentralörtlicher Lage, werden städtebauliche Regelungen zur Errichtung von drei Einzel- / Doppelhäusern getroffen.

Auch wenn die Planung eine behutsame Nachverdichtung innerhalb der bereits bestehen städtebaulichen Strukturen ermöglicht, sind durch das Vorhaben Wirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Die Erweiterung der Versiegelung und eine Erhöhung des Stellplatzbedarfs erhöhen den Nutzungsdruck. Durch Schutzvorkehrungen können Beeinträchtigungen minimiert werden. Unvermeidbare artenschutzrechtliche Hindernisse sind nicht zu erwarten.

3. Alternative Planungsüberlegungen

Bereits in der Betrachtung der Innenentwicklungspotenziale im Rahmen der Fortschreibung des Siedlungsentwicklungskonzeptes hat die Gemeinde die mit der vorliegenden Planung überplante Fläche als Baugrundstück gem. § 34 BauGB identifiziert. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt hier Dorfgebiet dar, so dass der Bebauungsplan Nr. 22 sich aus den übergeordneten Planungsvorgaben entwickelt.

Für das Plangebiet bestehen bereits Baurechte, welche von der Gemeinde im Ausgleich privater Interessen und öffentlicher Belange gewürdigt werden. Vor diesem Hintergrund ergeben sich keine Alternativen zur Umsetzung des gemeindlichen Planungsziels einer Nachverdichtung im Innenbereich.

4. Planinhalt

4.1. Städtebau

Das Plangebiet wird als Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) festgesetzt. Die Gemeinde möchte durch die Festsetzung als Dorfgebiet der bisherigen Gebietscharakteristik entsprechen. Die dorfgbietstypische Nutzungsmischung aus Wohnen und landwirtschaftlichen Betriebsstellen an dieser Stelle soll durch die entsprechende Gebietsausweisung bestehen bleiben.

Die unter § 5 Abs. 2 8+9 BaunVO aufgeführten zulässigen Nutzung sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig. Die unter § 5 Abs. 3 BaunVO aufgeführte Ausnahme ist ebenfalls unzulässig.

Die bauliche Dichte für die bereits vorhandenen Gebäudestrukturen des Dorfgebietes MD 1 soll über eine GRZ von 0,3 festgesetzt werden, um die Bestandsstrukturen zu sichern.

Die bauliche Dichte für das Dorfgebiet MD 2 soll über eine GRZ von 0,25 festgesetzt werden. Dieses Maß erscheint bei den Grundstückszuschnitten für die Schaffung von Einzel- / Doppelhäusern ausreichend bemessen. Um die prägenden Gestaltungselemente der Umgebung aufzugreifen sind die Fassaden der Hauptgebäude als Sicht- oder Verblendmauerwerk herzustellen.

Die neuen Wohngebäude sind mit einem Vollgeschoss und einer Firsthöhe von 9 m zulässig, um die Strukturen der näheren Umgebung zu berücksichtigen, damit sich das Plangebiet nicht als Fremdkörper innerhalb der zusammenhängenden Bebauung entwickelt und somit an die städtebaulichen Bestandsstrukturen anknüpft.

Die gestalterischen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO orientieren sich an der Umgebung. Die Dachneigung und Fassadenmaterialien werden ähnlich zu denen der umliegenden Bebauungen festgesetzt. Die Dächer der Hauptgebäude sind mit einer Neigung von 30° bis 48° herzustellen.

Die Herstellung von Dachbegrünung ist zulässig. Dachbegrünungen in Form von Grün- und Retentionsdächern tragen zu einer Verbesserung der Verdunstungsrate sowie zur Verzögerung des Regenabflusses bei.

Um die prägenden Gestaltungselemente der Umgebung aufzugreifen sind die Fassaden der Hauptgebäude nur in rotem bis rotbraunem oder rotbuntem Mauerwerk oder hellem Putz zulässig. Garagen und Nebengebäude sind in Materialien und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Die Verwendung von ausschließlich umweltverträglichen Materialien wird hierbei empfohlen. Anlagen zur Nutzung der sola-

ren Strahlungsenergie sind grundsätzlich zulässig. Es wird empfohlen, eine künftige Installation von Solarmodulen frühzeitig in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen im Hinblick auf eine möglicherweise erhöhte Traglast sowie die Ausrichtung der Dachflächen für eine effektive Nutzung der Sonneneinstrahlung.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des Gebiets erfolgt weiterhin über den Schiphorster Weg. Die vorhandene Bebauung wird weitergehend über die bestehenden Grundstückszufahrten erschlossen. Der Landrat des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass eventuelle neue Zufahrten zur Kreisstraße mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) abzustimmen sind.

Der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr – Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass, sofern eine bauliche Änderung an vorhandenen Einmündungsbereichen der Gemeindestraße „Schiphorster Weg“ zur Kreisstraße 36 vorgesehen ist, dem LBV-SH, Standort Lübeck, hierfür entsprechende prüffähige Planunterlagen zur Abstimmung vorzulegen wären.

Der LBV-SH weist außerdem darauf hin, dass Lichtquellen so abzuschirmen sind, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen und ist so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und – einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Für die Gemeinde Steinburg gilt die Stellplatzsatzung in der Fassung vom 02.03.2022. Der Bedarf an privaten Stellplätzen sowie an Besucherparkplätzen wird auf Grundlage der Stellplatzsatzung berechnet. Die privaten Stellplätze sind auf privaten Grundstücken nachzuweisen.

Das Plangebiet ist über zwei Bushaltestellen in ca. 475 m Entfernung an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

4.3. Immissionen

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt an der K 36 und wird von Verkehrslärm berührt. Gemäß dem Geoportal Umgebungslärm (Lärmkartierung 2022) ist für das Dorfgebiet nicht von einer Beeinträchtigung auszugehen.

Landwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise landwirtschaftliche Flächen an das Plangebiet grenzen. Die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Staub und Gerüche) können zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken.

4.4. Altlasten

Im Plangebiet wird der Standort einer Kfz-Werkstatt (Möllner Straße 7) mit dazugehörigem Bürogebäude sowie Wohngebäude als Prüffläche der Kategorie P1 bei der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn geführt.

Es wurde ein Fachbüro für die Durchführung einer „Erstbewertung einer Prüfdatei der Kategorie P1“ (23.02.2024) beauftragt. Die durch die Abfallaktenrecherche und Zeitzeugenaussage aufgelistete Grundstückshistorie belegt eine Nutzung des Geländes mit einem altlastenrelevanten Betrieb. Die Erstbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die, während der Werkstattarbeiten anfallenden Abfälle die Gefahr einer Verunreinigung als gering eingeschätzt wird. Begründet wird dies durch die Abfallakte des Betriebes, welche über die regelmäßige fachgerechte Entsorgung Aufschluss gibt. Die nur in geringen Mengen anfallenden Abfälle (Altöl, feste fett- und ölverunreinigte Betriebsmittel, Bremsflüssigkeit, Kühlflüssigkeit, Ölfilter und Bleibatterien) werden in dafür vorgesehenen Fässern oder Tonnen innerhalb der Werkstatt gelagert. Altöl wird in einem separaten Schuppen in Stahlfässern mit entsprechendem Umfallschutz gelagert. Die Baugrund Kuhrau Ingenieurgesellschaft mbH empfiehlt nach Durchführung der Erstbewertung den Standort dem Archiv 2 zu überführen. Standorte, die dem Archiv 2 zugeordnet werden, lassen keinen Verdacht zu, dass das Wohl der Allgemeinheit beeinträchtigt wird. Bei den aktuellen Standortgegebenheiten liegt kein Gefahrenbestand vor, weshalb eine weitere Bearbeitung zum jetzigen Stand nicht erforderlich ist. Die Fläche kann somit aus der Bearbeitung ausscheiden und archiviert werden. Für den Fall, dass sich bewertungsrelevante Parameter verändern, ist eine Neubewertung erforderlich.

4.5. Maßnahmen der allgemeinen Grünordnung

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie zur Anpflanzung und Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB festgesetzt.

Um Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser zu minimieren und das Lebensraumpotenzial im Plangebiet ausreichend zu sichern, sind Grundstückzufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege), wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

Dachflächenwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (z.B. Zisternen mit einem Speichervolumen von mind. 2,5 m³) auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und für die Grundstücks-/ Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Anpflanzung von Bäumen erfolgt durch heimische, standortgerechte Arten. Im Zuge der Errichtung neuer Gebäude werden Baumpflanzungen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sowie Neuanpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

Um das Mikroklima zu verbessern ist die Anlage von naturfernen Gärten in Form von Schotter- und Steingärten unzulässig.

5. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen der Gemeinde erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen.

Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Stormarn, der öffentlich rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung und weist in diesem Zusammenhang auf die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Stormarn für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“ hin.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist darauf hin, dass im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen ist, dass:

- für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind
- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird
- eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt
- Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden:

Deutsche Telekom Technik GmbH
PTI 11, Planungsanzeigen
Fackenburger Allee 31b
23554 Lübeck
E-Mail: T-NL-N-PTI-11-Planungsanzeigen@telekom.de

Die Vodafone Deutschland GmbH weist darauf hin, dass laut einer aktuellen Erschließungsprüfung das Plangebiet eigenwirtschaftlich nicht auskömmlich versorgt werden kann.

Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie weist darauf hin, dass Informationen zu Baugrundverhältnissen über den „NIBIS-Kartenserver“ zu erhalten sind. Diese Hinweise ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Informationen über evtl. vorhandene Salzabbaugerechtigkeiten sind unter www.lbeg.niedersachsen.de/Bergbau/Bergbauberechtigungen/Alte_Rechte zu finden.

Der Landrat des Kreises Stormarn weist darauf hin, dass nach § 2 BrSchG (Brand-
schutzgesetz) für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen ist. Der
Löschwasserbedarf ist durch die Gemeinde nach pflichtgemäßem Ermessen festzu-
legen. Die Löschwasserversorgung ist gem. § 123 Abs.1 BauGB bei der Erschließung
zu berücksichtigen. Die örtlichen Vorschriften zur Herstellung von Flächen für die Feu-
erwehr sind bei der Realisierung von Bauvorhaben zu beachten. Die Gemeinde
Steinburg hat zur Löschwasserversorgung des gesamten Gemeindegebietes ein Kon-
zept erstellt, in dem die Löschwasserversorgung für die jeweiligen Ortsteile überprüft
und beurteilt wurde (Stellungnahme Löschwasser 2019, Freiwillige Feuerwehr Ge-
meinde Steinburg). Das Plangebiet wurde als „sicher mit Löschwasser versorgt“ beur-
teilt. Das Plangebiet ist in Bezug auf die Löschwasserbereitstellung durch Nutzung des
Trinkwassernetzes (Hydrant) mit ausreichend Löschwasserentnahmestellen versorgt.
Bezüglich der Entnahme des Löschwassers aus dem Netz der öffentlichen Trinkwas-
serversorgung, wird auf die Arbeitshilfe für die Bemessung des Löschwasserbedarfs
mit Angabe zu Hydrantenabständen „Arbeitsblatt DVGW-Information Wasser Nr. 99
mit dem Anhang W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trink-
wasserversorgung)“ hingewiesen. Das Merkblatt sieht in der Regel einen Hydranten-
abstand von unter 150 m vor, so dass die erste Löschwasserentnahmestelle 75 m von
der Grundstücksgrenze des betroffenen Gebäudes vorhanden sein muss. Das RRB
Möllner Straße dient ebenfalls zur Löschwasserversorgung des Plangebietes.

Für den Einsatz der Feuerwehr sind ausreichend große Bewegungsflächen erforder-
lich. Für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern werden diese Flächen in der
Regel auf den öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Vorsorglich weist der Land-
rat des Kreises Stormarn deshalb darauf hin, dass Bewegungsflächen mindestens 7.00
x 12,00 m groß sind. Die Lage dieser Flächen sollte in Abstimmung mit der örtlichen
Feuerwehr festgelegt werden.

6. Wasserwirtschaft

Entwässerung

Zur Erkundung des Baugrundes wurden am 21.03.2024 drei Aufschlussbohrungen im
Kleinrammbohrverfahren durch das Geotechnische Prüflabor Lübeck, Michael Kurt
e. K. durchgeführt. Gemäß den Erkundungsergebnissen ist in weiten Bereichen des
Plangebietes eine Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach DWA-
A 138 nicht möglich. Das Regenwasser soll daher anteilig in Zisternen mit einem Spei-
chervolumen von 2,5 m³ zurückgehalten und zur Gartenbewässerung bzw. als
Brauchwasser genutzt werden.

Die Belange der Oberflächenentwässerung wurden anhand des Beitrages „Nach-
weise gemäß den „Wasserrechtlichen Anforderungen zum Umgang mit Regenwas-
ser in Schleswig-Holstein“ Teil: Mengenbewirtschaftung A-RW 1“ durch die GSP
Gosch & Priewe Ingenieurgesellschaft mbH bearbeitet (April 2024) und mit der Unte-
ren Wasserbehörde des Kreises Stormarn abgestimmt.

Aufgrund der hier vorzufindenden Baugrundverhältnisse sowie der hohen Versiegelung, der dadurch resultierenden höheren Ableitung von anfallendem Niederschlagswasser sowie einer geringeren Versickerungs- und Verdunstungsrate ergeben sich starke Abweichung zum Referenzzustand.

Das hinzukommende, anfallende Niederschlagswasser des Plangebietes kann über das bereits vorhandene Regenrückhaltebecken für die Einleitstellen H, I, J, K & L aufgenommen werden. Die Flächen des Plangebietes wurden bereits beim Bau des Regenrückhaltebeckens sowie der Einleitungserlaubnis berücksichtigt.

Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass das Plangebiet im Einzugsgebiet des südwestlich gelegenen Regenklär- und Regenrückhaltebeckens liegt.

Der Wasser- und Bodenverband Süderbeste teilt mit, dass insbesondere bei Starkregenereignissen die Gewässer und RL des Verbandes kaum in der Lage sind, zusätzliche Wassermassen aufzunehmen und abzuführen.

Die Belange der Satzung des WBV Süderbeste sind einzuhalten und dürfen nicht eingeschränkt werden.

Zur Entsorgung des Schmutzwassers teilt die Untere Wasserbehörde mit, dass die Kapazität der Kläranlage für die mit den derzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen der Gemeinde Steinburg begründeten zusätzlichen Anschlusswerten noch ausreichend bemessen ist. Gleichwohl erarbeitet die Gemeinde Steinburg derzeit ein Konzept zur Erweiterung ihrer Kläranlage, so dass auch zukünftig entstehende Einwohnerwerte problemlos angeschlossen werden können.

Zum Thema Grundwasser weist die Untere Wasserbehörde darauf hin, dass Schadstoffeinträge über stillgelegte bzw. nicht mehr gewartete Brunnen die Grundwasserqualität gefährden können. Solche Brunnenbauwerke sind ordnungsgemäß zurückzubauen.

7. Kosten

Die durch die Umsetzung der Planinhalte entstehenden Kosten werden über städtebauliche Verträge auf die privaten Vorhabenträger übertragen. Durch die Inhalte des Bebauungsplanes entstehen der Gemeinde Steinburg keine Kosten.

8. Naturschutz und Landschaftspflege

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13 BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Belange des Arten- und Biotopschutzes bei der Planung zu berücksichtigen. Aus diesem Grund werden das faunistische Potenzial geeigneter Ar-

tengruppen unter besonderer Berücksichtigung gefährdeter und streng geschützter Arten (Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und Vogelarten) sowie die gesetzlich geschützten Biotop in ihrem Bestand dargestellt und die Wirkungen der Planung auf diese Belange im Rahmen einer Potenzialeinschätzung analysiert sowie ggf. erforderlich werdende Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgeführt.

Bestand

Das Plangebiet liegt innerhalb baulich geprägter Bereiche in der Gemeinde Steinburg im Ortsteil Eichede. Im Norden grenzen vorhandene Wohnbebauung sowie Grünlandflächen an den Geltungsbereich. Im Osten grenzen ebenfalls Siedlungsstrukturen, landwirtschaftliche Flächen und ein gesetzlich geschütztes Biotop an. Den westlichen und südlichen Rahmen bilden ebenfalls vorhandene Wohngebäude.

Im Osten sowie südwestlich des Geltungsbereichs grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Eichede“ an.

- Gesetzlich geschützte Biotop

Es sind keine gesetzlich geschützten Biotop im Plangebiet vorhanden.

- Brutvögel

In den Gehölzstreifen sowie im Gartenland ist ein Vorkommen von gehölzbrütenden heimischen Vogelarten zu erwarten. Für Bodenbrüter, die keine Offenlandarten sind, bietet das Plangebiet nur innerhalb des nördlich gelegenen Grünlandes ein Potenzial. Die Schafskoppel entfällt aufgrund ihrer intensiven Nutzung als potenzieller Lebensraum für Bodenbrüter. Ein Vorkommen von Offenlandvogelarten innerhalb des Geltungsbereichs ist unwahrscheinlich.

- Fledermäuse

Die Gehölzstreifen innerhalb des Plangebietes und an der östlichen Plangebietsgrenze stellen ein potenzielles Jagdrevier mit geringer Bedeutung für Fledermäuse dar. Dem östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Röhricht ist eine deutlich höhere Bedeutung als Lebensraum für Fledermäuse zuzuschreiben. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich Einzelbäume, die möglicherweise eine Quartierseignung für Fledermäuse darstellen könnten. Durch die innerhalb des Plangebietes bereits bestehende Wohnbebauung sowie durch den angrenzenden Verlauf des Schiphorster Weges sowie der Möllner Straße ist ein Vorkommen von lichtempfindlichen Fledermausarten unwahrscheinlich.

- Haselmäuse

Steinburg befindet sich im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Die Eignung der Gehölzstreifen sowie des Gartenlandes als Haselmauslebensraum ist jedoch als gering einzuschätzen.

- Amphibien

Im Planungsraum befindet sich das Gewässer II. Ordnung „Viehbach“. Das Gewässer und die daran angrenzenden Gehölzstrukturen werden durch die Festsetzung einer Maßnahmenfläche gesichert. In ca. 63 m Entfernung südwestlich zum Geltungsbe-

reich befindet sich ein Regenklär- und Regenrückhaltebecken. In ca. 145 m Entfernung nordöstlich des Geltungsbereiches liegt ein Stillgewässer.

Es ist davon auszugehen, dass die Gehölzstrukturen und die Grünlandflächen in unmittelbarer Nähe der Gewässer bevorzugt als Habitate genutzt werden. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass Amphibien während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September während Bauarbeiten durch Baufahrzeuge zu Tode kommen können, sind bei Bauarbeiten während dieser Zeit Absperrvorkehrungen für Amphibien vorzusehen.

Im Plangebiet werden europäisch geschützte Arten nicht angenommen.

- Reptilien

Das Vorkommen von europäisch geschützten Reptilienarten kann ausgeschlossen werden. Aufgrund der topographischen Gegebenheit des Plangebietes sowie der bestehenden Nutzung kann davon ausgegangen werden, dass das Plangebiet keinen geeigneten Lebensraum für Reptilien darstellt.

- Weitere potenziell vorhandene Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, Trockenrasen, Heiden, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht vorhanden sind.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind im Untersuchungsraum nicht zu erwarten.

Prognose

Baubedingte Auswirkungen:

Schutzmaßnahmen während der Bauphase vermeiden Eingriffe in wertvolle Biotoptypen bzw. Habitatbestandteile. Bei Berücksichtigung der Schutzmaßnahmen sind baubedingte Beeinträchtigungen nicht zu erwarten.

- Brutvögel

Durch die Planung werden keine Gehölzrodungen initiiert, ein Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbreiteter, ungefährdeter Vogelarten der Gehölze ist daher nicht zu erwarten.

- Haselmäuse, Amphibien, Reptilien

Durch die Planung werden sowohl die Land- als auch die Wasserlebensräume der entsprechenden Tierarten nicht eingeschränkt, so dass die Verletzung, Tötung und der Verlust von Lebensräumen ausgeschlossen werden kann.

- Fledermäuse

Da die Bestandsbäume erhalten bleiben, ebenso wie die Gehölzstreifen, bleiben sowohl mögliche Quartiere als auch Leitstrukturen für Flugrouten erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Maßnahmen

Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahmen:

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

- Brutvögel

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen auf den Außenseiten markiert werden. Wirksam sind Muster aus schwarzen oder orangefarbenen vertikalen 5 mm breiten Linien mit einem Kantenabstand von 95 mm zueinander oder Raster aus Punkten mit einem Durchmesser von 7,5 mm in einem diagonalen Abstand von 12,5 mm zueinander. Aufgeklebte Vogelsilhouetten sind unwirksam und sollten nicht verwendet werden.

- Fledermäuse, Haselmäuse, Amphibien

Durch den zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen sowie die Maßnahmenfläche können Lebensraumverluste der entsprechenden Tierarten ausgeschlossen werden.

Während der Hauptwanderungszeit von Anfang März bis Ende September kann nicht ausgeschlossen werden, dass während Bauarbeiten Amphibien durch Baufahrzeuge zu Tode kommen können. Während dieser Zeit sind Absperrvorkehrungen für Amphibien vorzusehen.

9. Archäologie

Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein weist darauf hin, dass zurzeit durch die Umsetzung der vorliegenden Planung keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 festgestellt werden können.

Es wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Stadt der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten ha-

ben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

10. Billigung der Begründung

Die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Gemeinde Steinburg wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 30. September 2024 gebilligt.

Steinburg, 18. 12. 2024




Bürgermeister